

Gewerbe Investment Marktbericht 2018/19 Karlsruhe



KUNZ-SCHULZE

Investment

Wirtschaftslage Deutschland

Die allgemeine Wirtschaftslage in Deutschland bleibt konstant. Wesentliche Indikatoren wie die Inflationsrate, die außenwirtschaftliche Bilanz, das Bruttoinlandsprodukt und die Arbeitslosenquote weisen keine ungewöhnlichen Ausschläge auf. Die Arbeitslosenquote sinkt allgemein seit 2009 und hatte im Januar 2018 mit 5,8% ihren höchsten Wert des Jahres. Bis Oktober reduzierte sich dieser wieder auf 4,9%. Das BIP stieg im Zeitraum von 2017 auf 2018 um 1,8% und blieb damit knapp unter dem Wachstum der letzten Jahre von etwa 2%. Die außenwirtschaftliche Bilanz wies wie üblich einen Exportüberschuss auf; 2018 lag dieser bei ca. 262 Milliarden Euro. Traditionell für Deutschland, lag die Inflationsrate mit 2,5% über dem angestrebten Wert von 2%.

Wirtschaftslage Karlsruhe

Die Zufriedenheit der Unternehmen in Karlsruhe ist grundsätzlich sehr hoch. Sie schauen, auch bedingt durch ihre hohe nationale und internationale Wettbewerbsfähigkeit, positiv in die Zukunft. Laut der IHK Karlsruhe würden 67% der Unternehmen ihre wirtschaftliche Situation als gut beschreiben, nur 3% sind dagegen unzufrieden. Der Blick der Unternehmen richtet sich zunehmend auf Expansion, Investition und Digitalisierung. Die größten Herausforderungen liegen in der Personalbeschaffung und dem Umgang mit ausgelasteten Kapazitäten.

Kennzahlen Karlsruhe

Karlsruhe liegt mit einer Arbeitslosenquote von 3,2% weit unter dem Bundesdurchschnitt und gerade einmal 0,2 Prozentpunkte über dem Durchschnitt für Baden-Württemberg. Der Kaufkraftindex steigt seit 2014 kontinuierlich an und befindet sich derzeit bei einem Wert von 104,8. Gestiegen ist auch das Nettoeinkommen der Bevölkerung, das derzeit rund 24.500€ pro Kopf beträgt. Die Zahl der Studierenden lag 2018 bei über 43.000 und hat sich seit 2012 um 8,3% erhöht.

Ökonomische Daten Karlsruhe:

Einwohner:	311.484
Sozialversicherungspfl. Beschäftigte:	176.296
Zahl der Studierenden:	43.521
Verfügbares Einkommen der priv. HH:	24.434 €
Kaufkraft Index:	104,9
Zentralitätskennziffer:	119,3
Einzelhandelsumsatz in Mio. €:	2.379,5

Quellen: Stadt Karlsruhe, Thomas Daily, IHK Karlsruhe

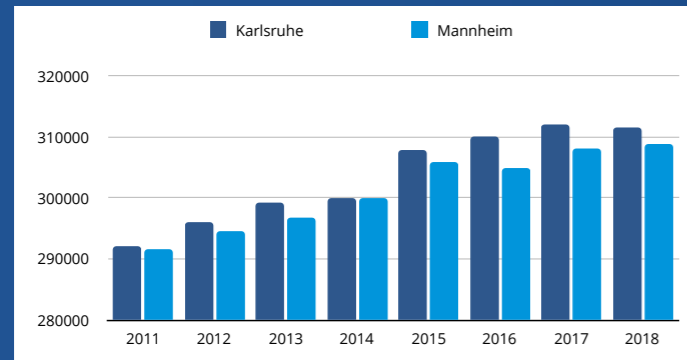


Verkehrsanbindung

Karlsruhe liegt zentral im Herzen Europas und verfügt über eine hervorragende Verkehrsanbindung für Pendler, Unternehmen und Geschäftsreisende. Per Auto ist Karlsruhe über die Bundesautobahnen A5, A8 und A65, sowie die Bundesstraßen B3, B10 und B36 aus allen Richtungen leicht zu erreichen. Über die Schiene ist Karlsruhe durch die Hochgeschwindigkeitsverbindungen mit dem ICE und TGV direkt an die Metropolen Paris, Budapest, Marseille, Basel, Frankfurt, Hamburg und Berlin angeschlossen. Die Karlsruher Rheinhäfen zählen zu den größten Binnenhäfen in Deutschland und bieten einen direkten Wasserweg zum größten Hafen Europas in Rotterdam. Hinzu kommen die Anbindungen mit dem Flugzeug über die Flughäfen in Karlsruhe/Baden-Baden, in Stuttgart und in Frankfurt am Main.

Regional profitiert Karlsruhe von einem der bestvernetzten Nahverkehrssysteme Europas. Durch die Nutzung der Gleisanlagen der Deutschen Bahn erstreckt sich das Stadtbahnnetz vom Elsass über die Pfalz bis zum Kraichgau und dem Schwarzwald.

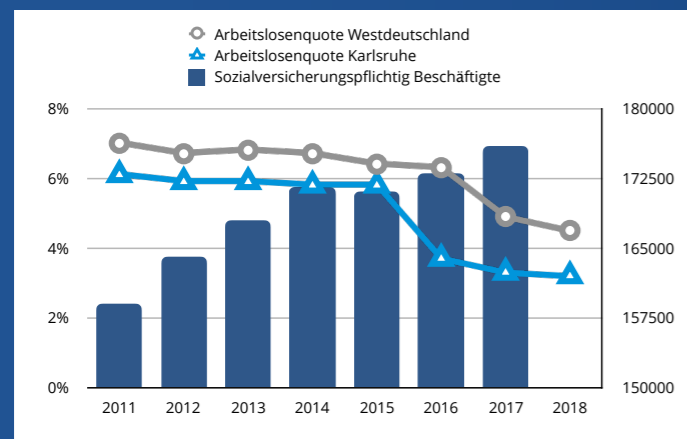
Bevölkerungswachstum



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Die Zahl der Karlsruher Einwohner hat sich in den letzten drei Jahre bei über 310.000 eingependelt. Damit bleibt Karlsruhe mit aktuell 311.484 Einwohnern hinter Stuttgart mit ca. 612.000, und vor Mannheim mit ca. 309.000, die zweitgrößte Stadt Baden-Württembergs.

Arbeitsmarkt



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Die Arbeitslosenquote in Karlsruhe ist weiter gesunken und befindet sich aktuell bei 3,2%, dem niedrigsten Wert der letzten Jahre, und damit um 1,3% unter der Quote für Westdeutschland (4,5%). Die letzte Zahl der versicherungspflichtig Beschäftigten, rund 176.000, liegt aus dem Jahr 2017 vor und ist im Vergleich zum Jahr 2016 um 3.000 gestiegen. Seit 2011 betrug die Steigerung 10,7%.

Größte Arbeitgeber

Unternehmen	Stadtteil	Mitarbeiter
Siemens AG	Knielingen	4.500
EnBW AG	Oststadt	3.000
dm-drogerie markt	Grünwinkel / Durlach	3.000
1&1 Internet AG	Südweststadt	2.300
Fiducia & GAD IT AG	Durlach	2.300
Dr. Wilmar Schwabe	Durlach	1.600
Robert Bosch GmbH	Durlach	1.550
Michelin AG & Co. KGaA	Grünwinkel	1.100

Quelle: Kunz-Schulze Research

Trotz Verschlankung bleibt Siemens dem Standort Karlsruhe treu und somit auch größter Arbeitgeber der Stadt. Neben der EnBW hat auch die Drogeriemarkt Kette dm ihren Hauptsitz in Karlsruhe. Beide Unternehmen beschäftigen jeweils ca. 6.000 Mitarbeiter. Die 1&1 Internet AG und die Fiducia & GAD IT AG halten mit zusammen ca. 4.600 Mitarbeitern die Fahne für den IT-Standort Karlsruhe hoch.

Office

Der Büroflächenmarkt in Karlsruhe war auch 2018 von einem Überhang an Nachfrage geprägt und dadurch auf Seiten der Suchenden angespannt. So blieb einigen Interessenten nur die Möglichkeit Übergangslösungen zu suchen oder sich in Geduld zu üben. Auch 2019 ist mit keiner allzu großen Entspannung zu rechnen, da die anstehenden Neubauprojekte erst in den Jahren nach 2019 peu à peu fertiggestellt werden. Durch die Verlagerung der 1&1 AG an den Hauptbahnhof (2020) und der dm Zentrale nach Durlach (2019) werden großflächige Bestandsgebäude dem Markt zugeführt.

	City	Cityrand	Peripherie
Spitzenmiete	14,50	14,00	12,50
Durchschnittsmiete	11,00	10,00	8,50
Preistendenz	↗	↗	→

Alle Angaben in €/m²
Quelle: Kunz-Schulze Research

Retail

Die Karlsruher Einzelhandelslandschaft war 2018 von Ups and Downs geprägt. Die Karlsruher 1B-Lagen erfreuen sich nach wie vor großer Beliebtheit. Leerstände sind hier meist nur von kurzer Dauer. Oftmals erfolgen nahtlose Mieterwechsel, wobei die Mietpreise stabil bleiben oder leicht steigen. In den 1A-Lagen ist jedoch auch in Karlsruhe ein Rückgang der Mietpreise zu verzeichnen. Die gängigsten Flächen liegen zwischen ca. 100-500m² im Erdgeschoss. Für 2019 wird mit der Vermietung bzw. Neueröffnung bestehender Leerstände gerechnet.

	Highstreet	B-Lage	Stadtteillage
Spitzenmiete	100,00	50,00	25,00
Durchschnittsmiete	70,00	35,00	15,00
Preistendenz	↘	↗	→

Alle Angaben in €/m²
Quelle: Kunz-Schulze Research

Industrial

Der Markt für Industrieflächen in Karlsruhe und der Umgebung bleibt weiterhin stabil und verzeichnet stetig wachsende Mietpreise. Selbst spekulativ gebaute Objekte können noch vor oder unmittelbar nach Fertigstellung vollvermietet werden. Jedoch bremst die Knappheit an verfügbaren Baugrundstücken die Entwicklung. Erwähnenswert ist der für 2019 geplante Umzug des L´Oréal Logistikzentrum mit ca. 100.000m² von Karlsruhe nach Muggensturm.

	Lager & Logistik	Produktion
Spitzenmiete	5,70	6,50
Durchschnittsmiete	4,50	5,00
Preistendenz	↗	↗

Alle Angaben in €/m²
Quelle: Kunz-Schulze Research

Warum in Karlsruhe investieren?

Der gesunde Immobilienmarkt in Karlsruhe führt dazu, dass sich die Stadt als attraktiver B-Standort durch ein gesundes Rendite-/Risiko-Verhältnis auszeichnet und dadurch zunehmend in den Fokus von Investoren rutscht. Investitionen in Immobilien sind nicht nur im gewerblichen, sondern auch im wohnwirtschaftlichen Bereich lohnenswert. Die prosperierende Wirtschaft, das renommierte KIT (Karlsruher Institut für Technologie), ein kulturell vielfältiges Angebot und soziale Nachhaltigkeit machen die Stadt sowohl für junge Menschen aus den Zukunftsbranchen als auch als Standort für Unternehmen attraktiv. Beim Städteranking 2018 der WirtschaftsWoche belegt Karlsruhe in der Kategorie "Zukunftsranking" Platz 8 von 71. Beleuchtet wurden kreisfreie Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern. Diese Platzierung knüpft an verschiedenste, vergangene Erhebungen an, in denen Karlsruhe regelmäßig Spitzenpositionen einnimmt und die großen deutschen Metropolen teilweise hinter sich lässt. Insbesondere die wissensintensiven Dienstleistungen sind eine Säule der ansässigen Wirtschaft und werden Karlsruhe damit auch in den nächsten Jahrzehnten zu einem nachhaltigen und -gefragten Investitionsstandort machen.

Wissenswertes zu Karlsruhe

Der deutsche Gründerpreis ging 2018 an die Ineratec GmbH aus Karlsruhe, die sich mit chemischer Reaktorenergie befasst.

Die Stadt Karlsruhe bietet Start-ups die Möglichkeit, die ersten Geschäftsräume preiswert in gebrauchten und umgebauten Schiffscontainern zu beziehen.

Der Tourismus in Karlsruhe verzeichnet dieses Jahr 555.476 angekommene Gäste sowie 961.386 Übernachtungen.

Um die Stadt besser kennenzulernen, kann man mittlerweile auch eine Fahrt in einem roten Sightseeing-Doppeldeckerbus buchen.

Und noch Etwas zum Schmunzeln:



Investmentmarkt Karlsruhe

Die letzten zwei Jahre waren von einer starken Nachfrage institutioneller Investoren geprägt, sodass der B-Standort Karlsruhe nun nahezu auch bei allen "Schwergewichten" der Branche als Zielmarkt auftaucht. Das knappe Angebot bedingt, dass die Renditen für Core-Immobilien durch die weitere Nachfrage nochmals leicht gesunken sind. Bürogebäude, Einzelhandelsflächen, sowie klassische Geschäftshäuser in der Kaiserstraße bilden die gefragtesten Anlageprodukte.

Transaktionsvolumina

Für das Jahr 2018 ist für Gewerbeimmobilien mit einem Transaktionsvolumen von ca. 320 Mio. € zu rechnen, was eine Steigerung von 56% gegenüber 2017 bedeutet. Dabei wurden wieder vermehrt Objekte im Zuge von überregionalen Portfolios veräußert, wie z.B. das Durlach Center aus dem Olymp Portfolio. Als Einzelinvestments sind beispielhaft die Gläserne Softwarefabrik in der Brauerstraße, die von der Strabag als Projektentwicklung gekauft und direkt wieder an die DEKA veräußert wurde, der Verkauf des Bürogebäudes am Rüppurrer Schloss der Württembergischen Versicherung für ca. 16,4 Mio. € und der Bahnhofplatz 12, der an DIC Asset veräußert wurde, genannt.

	2016	2017	1.HJ 2018	2018*
Wohn-/Geschäftshaus, Büro-/Verwaltungs-/ Dienstleistungs-/Geschäftsgebäude und Verbrauchermärkte	359	205	100	320

alle Angaben in Millionen €, * Prognose
Quellen: Gutachterausschuss Karlsruhe, Kunz-Schulze Research

Renditen & Perspektiven

Karlsruhe stellt beim aktuellen Nachfrageüberhang nach Investitionsmöglichkeiten in strukturstarke Städte keine Ausnahme dar. Dieser Überhang hält nun aber schon ein paar Jahre an. Die Renditemöglichkeiten sind dabei nur im Bereich der Core-Immobilien leicht gesunken. Vorausgesetzt das Zinsniveau erhöht sich nicht, wird sich dieser Trend wohl auch im nächsten Jahr fortsetzen. Die Nettoanfangsrenditen stellen sich wie folgt dar:

	Core	Core+	Value Add	Opportunistic
Nettoanfangsrendite	4,1 - 5%	5 - 6,2%	6,2 - 7,5%	ab 7,5%
Renditetendenz	↘	→	→	→

Quelle: Kunz-Schulze Research

Die Werte sind Einschätzungen und sollen dem Leser als Übersicht und Gefühl für den Markt dienen. Die Rendite des einzelnen Investments ist stark von der Lage und den Objektgegebenheiten abhängig.

Investmentkarte



Ihr Weg zu uns

Hausanschrift
Rüppurrer Straße 1A
76137 Karlsruhe

Zufahrt Tiefgarage
Philipp-Reis-Straße 1

Ihre Experten vor Ort

Wir begleiten Sie in allen Phasen des Immobilienan- oder -verkaufs. Die Basis bildet ein jahrelanges Know-how in der Vermietung, Optimierung und im Development von gewerblichen und wohnwirtschaftlichen Gebäuden sowie das daraus gewachsene und gefestigte Netzwerk. Dieses umfasst global agierende Investoren, institutionelle Anleger, Banken, Family Offices sowie regional und überregional agierende Privatpersonen.

Gerne entwickeln wir mit Ihnen eine individuelle Strategie, um Ihr ausgegebenes Ziel für die jeweilige Immobilie nachhaltig zu erreichen.

Unser Team freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme und eine erfolgreiche Zusammenarbeit!



Thomas Kunz

AKQUISE COMMERCIAL

Immobilienwirt Dipl. DIA / VWA
thomas.kunz@kunz-schulze.de
+49.(0)721.95218.18



Roland Schulze

AKQUISE RESIDENTIAL

Immobilienwirt Dipl. VWA
Immobilienmediator (IHK)
roland.schulze@kunz-schulze.de
+49.(0)721.95218.17



Marco Ziegler

VERTRIEB

Investment Analyst (DVFA/IREBS)
Immobilienwirt DIA
marco.ziegler@kunz-schulze.de
+49.(0)721.95218.24



Boris Mäckler

VERTRIEB

Immobilienkaufmann (IHK)
boris.maeckler@kunz-schulze.de
+49.(0)721.95218.10

www.kunz-schulze.de

KUNZ-SCHULZE

Investment

Impressum

T.Kunz-R.Schulze-M.Ziegler-J.Kampmann-K.Ilaew Wohn- und Gewerbeimmobilien GbR
Rüppurrer Straße 1A · 76137 Karlsruhe
Fon: +49.(0)721.888 888
E-Mail: immo@kunz-schulze.de

Quellen

Stadt Karlsruhe, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg,
IHK Karlsruhe, Thomas Daily, WirtschaftsWoche, Kunz-Schulze Research
Stand der Daten: 01.01.2019
Alle Angaben ohne Gewähr